



Département de l'AIN

Arrondissement de BOURG-EN-BRESSE

Canton de MIRIBEL

Commune de BEYNOST



EXTRAIT DU REGISTRE DE DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

<u>Séance du :</u>	29 Janvier 2020
<u>Convocation du :</u>	23 janvier 2020
<u>Nombre de Délégués :</u>	
• En exercice :	27
• Présents :	15
• Votants :	23

L'an deux mil vingt, le vingt-neuf janvier à dix-huit heures trente minutes, les membres composant le Conseil Municipal de BEYNOST, dûment convoqués par le Maire, se sont réunis à la Mairie en séance publique sous la présidence de Madame Caroline TERRIER, Maire.

OBJET : URBANISME/FONCIER - Projet les Bottes : Convention de projet urbain partenarial (PUP) entre la Commune de Beynost et la Sté EDELIS

Présents : TERRIER Caroline – ZORZI Isabelle – MANCINI Sergio – PEREZ Christine – AUBERNON Joël – BOUCHARLAT Elisabeth – ARMANET Gérard – PELANDRE Bernard – BOUCHAUD Pascal – CORTINOVIS Véronique – DEBARD Gilbert – CURTET Jean-Marc – NICOD Michel – FONBONNE Michèle – LAGROST Roland.

Excusés ayant donné pouvoir :

- M. BARDIN Christian à Mme ZORZI Isabelle
- Mme MACIOCIA Annie à Mme CORTINOVIS Véronique
- M. COTTAZ Jean-Pierre à M. BOUCHAUD Pascal
- Mme BRELOT Elodie à Mme PEREZ Christine
- Mme COTTAZ Audrey à Mme FONBONNE Michèle
- Mme GREISS-RENEMAN Harris à M. AUBERNON Joël
- M. RICHARD Alain à M. PELANDRE Bernard
- M. DAGIER Patrick à M. NICOD Michel

Absents : PORET Nathalie – GEORGES Romain – TEUSCHEL Gaëlle – DUPUIS-BELLAGHA Marie-Pierre.

Secrétaire de Séance : CURTET Jean-Marc

La présente convention de projet urbain partenarial a pour objet la prise en charge financière des équipements publics dont la réalisation par la Commune de Beynost est rendue nécessaire par l'opération de construction immobilière projetée par la SAS EDELIS.

Ce projet immobilier s'organise sur 15 765m² comprenant 66 logements répartie comme suit :
- 29 logements sociaux : 10 en PLAI, 12 en PLUS et 7 en PLS
- 17 logements abordables
- 20 lots libres

La présente convention définit les modalités de ce partenariat ainsi que les travaux concernés à savoir : les travaux de voirie, réseaux électriques et télécom, eaux pluviales, éclairage public, gaz, et, réseaux eau potable et eaux usées, qui relèvent aujourd'hui de la compétence de la CCMP.

Le Conseil Municipal,
Où les explications du rapporteur et après avoir délibéré,

PAR :

- 11 VOIX POUR
- 9 CONTRES (Mme COTTAZ Audrey – Mme FONBONNE Michèle – M. LAGROST Roland – M. NICOD Michel – M. DAGIER Patrick – M. BOUCHAUD Pascal – M. COTTAZ Jean-Pierre – M. PELANDRE Bernard – M. RICHARD Alain) et
- 3 ABSTENTIONS (Mme ZORZI Isabelle – Mme BOUCHARLAT Elisabeth – M. BARDIN Christian).

AUTORISE Mme le Maire à signer la convention de projet urbain partenarial (PUP) entre la Commune de Beynost et la Sté EDELIS, jointe à la présente, et lui donne tous pouvoirs à cet effet.

Pour extrait certifié conforme les jours, mois et an que dessus.

LE MAIRE

Caroline T



Convention de Projet Urbain Partenarial

Secteur « Les Bottes » Ville de Beynost (01)

Préambule :

La présente convention de projet partenarial urbain désignée ci-après « Convention » ou « PUP » est conclue en application des articles L 332-11-3 et L 332-11-4 du code de l'urbanisme pour l'opération suivante :

- Phase 1 de l'OAP des Bottes – opération projetée par la SAS EDELIS :
 - ✓ Projet immobilier de 15 765 m² comprenant 66 logements répartie comme suit :
 - ✓ - 29 logements sociaux : 10 en PLAI, 12 en PLUS et 7 en PLS
 - ✓ - 17 logements abordables
 - ✓ - 20 lots libres
- Parcelles cadastrées section AL n°231, 232, 233, 253p, 584, 586, 587, 614p, 616, 618, 620, 622 et 623 situées chemin des Bottes.
- Située en zone U.

Ci-après « l'Opération ».

Dans ce cadre réglementaire, la Convention précise la réalisation et le financement des équipements publics rendus nécessaires par l'Opération.

La signature de la Convention a été autorisée par délibération du conseil de
..... en date du, après proposition faite par la société à la commune dans son courrier (ou autre document à préciser) en date du

ENTRE :

- **La SAS EDELIS** n° Siret : 33843415200892, dont le siège social est domicilié espace 50, 50 quai Paul Sédallian, 69009 LYON, présentée par Lydia CERUTTI, Directrice Régionale des Programmes, d'une part.

Ci après désigné « Le Partenaire »

ET

- **La commune de Beynost**, représentée par Madame Caroline TERRIER, son Maire, dûment habilité d'autre part.

Ci-après désignée « La commune »

IL A ETE CONVENU ENTRE LES PARTIES CE QUI SUIT :

Article 1 : Objet de la convention

La convention a pour objet pour l'Opération et le Partenaire visés en préambule :

- La définition des équipements publics à réaliser, leur calendrier de réalisation ;
- L'estimation des dépenses et le montant de la participation financière du Partenaire correspondant à la fraction du coût mis à sa charge ;
- Les modalités d'exécution financière ;
- Les relations entre les parties dans l'exécution de la Convention.

L'objet recouvre l'ensemble des équipements publics réalisés :

- Sous maîtrise d'ouvrage communale ou par les opérateurs de droit privé qu'elle mandate ;

Article 2 : Périmètre de la convention

L'assiette foncière d'application de la présente convention correspond au terrain de l'opération de construction projetée par la SAS EDELIS sur les parcelles cadastrées section AL n°231, 232, 233, 253, 584, 586, 587, 614, 616, 618, 620, 622 et 623 tel que délimité sur le plan joint en annexe.

Article 3 : Nature et coût des travaux

Article .3.1 : Nature des travaux

Commune :

Eclairage public

Eau pluviale

Réseaux électriques et télécommunication

Gaz

Travaux de voiries

CCMP :

Travaux d'assainissement

Eau potable

Article .3.2 : Coût des travaux :

3.2.1. La Commune de Beynost s'engage à réaliser ou à faire réaliser l'ensemble des équipements publics, dont la liste et le coût prévisionnel sont fixés ci-après :

Désignation des équipements à réaliser	Compétence	Coût total des équipements à en € Hors Taxes
Voirie et réseaux électriques,	Commune	660 000
Télécom et eaux pluviales		
Eclairage public- Gaz		
Réseaux eau potable et eaux Usées	CCMP	140 000
TOTAL		800 000

3.2.2. Pour Rappel, les équipements existants déjà entièrement financés et les équipements propres à l'opération définis à l'article L 332-15 du code de l'urbanisme ne peuvent être inclus dans les équipements à financer au titre de la présente convention.

Les conditions générales de réalisation des équipements propres sont convenues entre le Partenaire et la commune notamment pour garantir la compatibilité technique de la partie privée avec la partie publique.

Article 4 : Délais

4.1. La Commune de Beynost s'engage à achever ou faire achever les travaux d'équipements publics visés à l'article 2 au plus tard à l'achèvement de l'opération garantissant la desserte complète et définitive du terrain.

4.2. La Commune procède à l'engagement juridique des marchés, commandes et travaux à son initiative et détermine le phasage et l'organisation de ses actions.

Les actions de la Commune en vue d'engager la réalisation des équipements publics visés à la Convention sont soumises aux conditions cumulatives suivantes :

- Que le permis de construire a été notifié au Partenaire, transmis au contrôle de légalité et affiché en mairie ;
- Que le partenaire a effectué l'affichage sur le terrain. Il a fourni à la Commune un constat d'huissier attestant de la réalité de l'affichage et de la date de références pour le recours des tiers
- Que la Commune n'a pas engagé une procédure de retrait de l'arrêté pour cause d'illégalité,
- Que le permis est purgé du droit de recours des tiers et du recours au titre du contrôle de légalité.

La Commune informe les autres gestionnaires de réseaux lorsqu'elle considère que toutes les conditions sont remplies pour engager les études et travaux requis pour la réalisation des équipements publics visés à la présente Convention.

Article 5 : Montant de la participation et répartition des coûts

5.1. La participation financière correspond à la quote-part du coût des équipements publics prévus à l'article 3, à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier sur l'assiette foncière définie à l'article 2 de la présente convention.

5.2. Le Partenaire s'engage à verser à la Commune de Beynost la participation financière suivante :

Cette quote-part est établie selon la clé de répartition de 50% pour la Commune et 50 % pour le partenaire, décomposée ci-dessous à titre indicatif :

	Coût total HT	COMMUNE 50%	EDELIS 50%
Voirie et réseaux électriques, télécom - eaux pluviales et gaz y compris éclairage public	660 000 €	330 000 €	330 000 €
Réseaux eau potable et eaux usées (compétence CCMP depuis le 1 ^{er} janvier 2020)	140 000 €	70 000 €	70 000 €
	800 000 €	400 000 €	400 000 €

Total net de TVA

5.3. Une modification de la participation financière résultant soit d'un ajustement de l'estimation des travaux soit du constat du coût réel des travaux exécutés se fait selon les règles suivantes :

- Augmentation de l'estimation des dépenses avant réalisation ou en cours de réalisation : le Partenaire est informé par courrier en recommandé avec AR et l'ajustement donne lieu à un avenant à la Convention précisant la nouvelle répartition ;
- Coût réel constaté en fin de travaux inférieur à l'estimation : le gain bénéficie aux deux parties par l'application de la répartition contractuelle
- Coût réel constaté en fin de travaux supérieur à l'estimation, dans l'hypothèse où il n'y a pas eu préalablement un avenant d'augmentation de l'estimation prévisionnelle : le coût supplémentaire est supporté par les deux parties par l'application de la répartition contractuelle (50/50) prévue à la présente convention.

Article 6 : Délais et modalité de paiement

6.1. En exécution d'un titre émis comme en matière de recouvrement des produits locaux, la société EDELIS s'engage à procéder au paiement de la participation de projet urbain partenarial mise à sa charge dans les conditions suivantes :

- En un versement, au plus tard dans les trois mois qui suivent la date de la déclaration d'ouverture de chantier de l'opération immobilière.

6.2. En cours d'exécution des travaux et en cas d'ajustement du montant de la participation financière, les modalités de paiement seront fixées dans l'avenant à la Convention prévu au 5.3

6.3. En fin de travaux, c'est-à-dire dès que les équipements publics ont été réalisés, reconnus conformes et mis en service sans réserve, un titre de recette pour solde pourra être émis par la Commune au vu du bilan final des dépenses conformément au point 5.3.

La Commune transmettra au Partenaire l'ensemble des justificatifs de dépenses.

Dans tous les cas, le Partenaire procède au paiement dans un délai de 30 jours suivant la réception du titre de recette.

Article 7 : Exonérations fiscales

7.1. Les constructions ainsi que les installations et aménagements visés à l'article L.331-13 du Code de l'Urbanisme, édifiés dans le périmètre du PUP annexé à la présente, sont exclues du champ d'application de la part communale la taxe d'aménagement pendant un délai de 5 ans.

En application de l'article R.332-25-3 du Code de l'Urbanisme, l'exonération prend effet à compter de la date d'affichage en mairie de la mention de la signature de la Convention.

Il est rappelé que la date à prendre en compte pour l'affichage est celle du premier jour où celui-ci est effectué.

La part Départementale de la taxe d'aménagement reste due.

Article 8 : Défaillance des parties

8.1. Défaillance du Partenaire

8.1.1. A défaut de paiement de la participation financière dans les délais prévus à l'article 6, la commune pourra interrompre sans préavis les travaux et/ou décider de ne pas engager la réalisation des équipements publics.

8.1.2. Dans l'hypothèse où le Partenaire abandonnerait le projet, rendant inutile la poursuite des travaux :

- Les marchés de travaux ou les commandes seraient soldés à hauteur des travaux réalisés.
- L'indemnité due au titulaire des marchés du fait d'une résiliation anticipée sera prise en charge pour moitié par la commune et le Partenaire
- Le Partenaire restera redevable de la participation globale prévue à la présente convention et ne pourra solliciter de la commune le remboursement de la quote-part de travaux non réalisés.

8.2. Défaillance de la Commune

Si les équipements publics prévus à l'article 3 n'ont pas été achevés dans les délais prévus à l'article 4, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées au Partenaire, sans préjudice des indemnités éventuellement fixées par les juridictions compétentes.

Les difficultés réglementaires ou administratives (convention de servitudes...) rencontrées par la commune ne constitue par une défaillance au sens de la présente Convention. Elles sont examinées en concertation et font la modification qui s'en suit fait l'objet le cas échéant d'un avenant à la Convention.

Article 9 : Transfert de permis

Le permis de construire est accordé par la Commune en visant le PUP qui engage le bénéficiaire dans le financement des équipements publics.

La Convention n'engageant que les parties, un transfert du permis est conditionné à l'engagement du nouveau bénéficiaire en tant que Partenaire, dans la continuité du dispositif de financement des équipements publics.

Un transfert du permis peut intervenir avant le versement du solde de la participation financière.

Dans tous les cas, le Partenaire s'engage à respecter et à faire respecter par le bénéficiaire du transfert de permis, les modalités suivantes :

- L'avenant au PUP engageant le demandeur comme Partenaire est une pièce exigible de la demande de transfert ;
- Préalablement au dépôt de toute demande de transfert, le Partenaire informe le futur demandeur de l'existence du PUP et de l'obligation d'assurer la continuité du PUP ;
- La Commune est informée du projet de transfert ; les discussions sont engagées pour la conclusion d'un avenant au PUP ;
- L'avenant au PUP introduit le demandeur du transfert comme partie à la Convention et Partenaire. Il dresse un état des lieux de l'exécution partielle ou de la non-exécution du PUP et contient toute modification contractuelle nécessitée par le transfert ;
- L'Autorité vise le PUP modifié dans l'arrêté de transfert du permis.

Le permis étant lié à l'existence du PUP, l'absence de l'avenant ci-dessus entraîne le rejet par l'Autorité de la demande de transfert.

Article 10 : Modification de la convention et avenants

10.1. La modification de certaines dispositions de la Convention ou de ses modalités d'exécution ne remettent pas en cause substantiellement les clauses contractuelles.

Il en est ainsi notamment :

- Des adaptations de calendrier ;
- D'une diminution ou de l'augmentation de l'estimation des dépenses sans changement notable de la nature et des caractéristiques des travaux.

Les nouvelles dispositions peuvent faire l'objet d'un échange de lettres, à la condition qu'une partie ne considère pas qu'un avenant à la Convention est nécessaire.

10.2. Toutes modification substantielle des modalités de la convention doivent faire l'objet d'avenants à la présente convention.

La partie qui souhaite une modification de la Convention fait connaître sa demande de modification par courrier recommandé avec AR.

Les discussions sont engagées dans les 30 jours suivant la réception de la demande.

Article 11 : Exécution de la convention

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie.

Article 12 : Formalités de publicité

Conformément aux dispositions des articles R.332-25-1 et R.332-25-2 du Code de l'urbanisme :

- La convention accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné sera tenue à la disposition du public en mairie ;
- Une mention de la signature de la convention ainsi que du lieu où le document peut être consulté sera affichée pendant un mois en mairie ;
- Une même mention sera publiée au recueil des actes administratifs.

Article 13 : Litiges

Toute contestation née de l'application ou de l'interprétation de la présente convention qui n'aurait pu trouver une solution amiable entre les parties, devra être portée devant la juridiction administrative compétente.

Fait à Beynost, le

En 2 exemplaires originaux, comprenant en pièces annexes :

- Le plan du périmètre du PUP

Pour la SAS EDELIS

Lydia CERUTTI

Pour la Commune de Beynost

Madame le Maire, Caroline TERRIER

Les discussions sont engagées dans les 30 jours suivant la réception de la demande.

Article 11 : Exécution de la convention

La présente convention est exécutoire à compter de l'affichage de la mention de sa signature en mairie.

Article 12 : Formalités de publicité

Conformément aux dispositions des articles R.332-25-1 et R.332-25-2 du Code de l'urbanisme :

- La convention accompagnée du document graphique faisant apparaître le périmètre concerné sera tenue à la disposition du public en mairie ;
- Une mention de la signature de la convention ainsi que du lieu où le document peut être consulté sera affichée pendant un mois en mairie ;
- Une même mention sera publiée au recueil des actes administratifs.

Article 13 : Litiges

Toute contestation née de l'application ou de l'interprétation de la présente convention qui n'aurait pu trouver une solution amiable entre les parties, devra être portée devant la juridiction administrative compétente.

Fait à Beynost, le 30.01.2020

En 2 exemplaires originaux, comprenant en pièces annexes :

- Le plan du périmètre du PUP

Pour la SAS EDELIS

Pour la Commune de Beynost

Lydia CHRUTTI

Madame le Maire, Caroline TERRIER

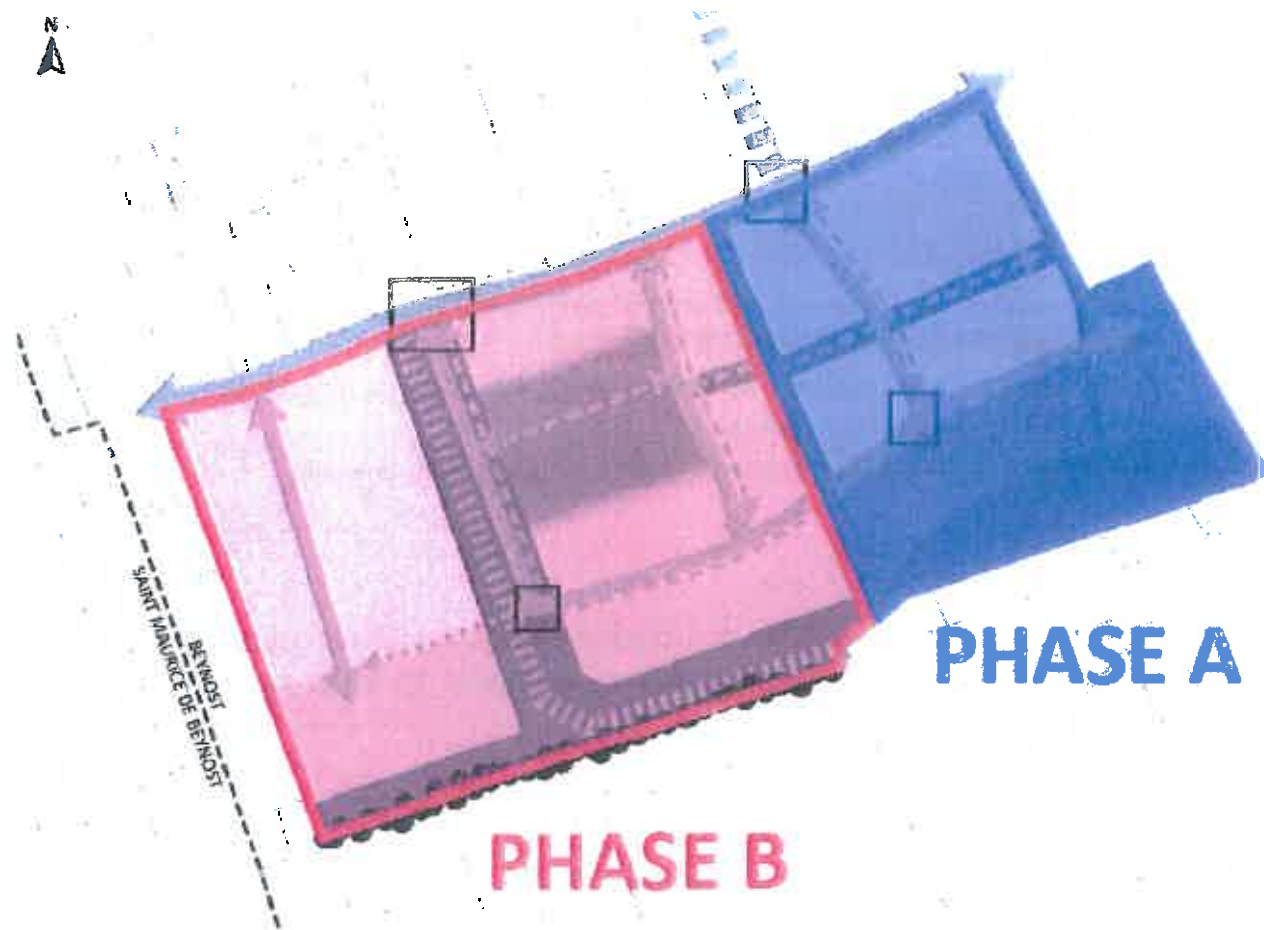

EDELIS
Espace 50
50, quai Paul Sédallia
69009 LYON
Tél. 04 72 91 27 11
RCS Créteil n° 338 434 157



Phasage

L'aménagement du secteur se réalisera en 2 phases. La première concernera la partie Est.

La phase B sera ouverte à l'urbanisation après la mise en service de la future station d'épuration.



k

COURRIER REÇU LE

12 FEV. 2020



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Accusé de réception en préfecture
001-210100434-20200924-URB2020_50-DE
Date de télétransmission : 29/09/2020
Date de réception préfecture : 29/09/2020
N°7300-SD

MAIRIE DE BEYNOST N°

Bourg-en-Bresse, le 11/02/2020

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES FINANCES PUBLIQUES DE L'AIN
Pôle Évaluation Domaniale
11 bd Maréchal Leclerc
BP 40423
01012 BOURG-EN-BRESSE CEDEX
Téléphone : 04.74.45.68.00

**Direction Départementale des finances publiques
de l'Ain**

Pôle Évaluation Domaniale

à Madame le Maire
Mairie- Place de la Mairie
BP 411
01704 BEYNOST Cedex.

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Dominique.Pissard-Maillet

Téléphone : 04.26.37.70.20

Courriel : dominique.pissard-
maillet1@dgfp.finances.gouv.fr
ddfp01.pole-evaluation@dgfp.finances.gouv.fr

N/réf LIDO : 2020-043 V 0095

AVIS du DOMAINE sur la VALEUR VENALE

DÉSIGNATION DU BIEN : Cession amiable d'un très grand tènement urbanisable à court terme et en partie encombré, de très bonne planimétrie et disposant d'une façade en voirie sur le chemin des Baterses et d'une façade sur la voie ferrée en fond de tènement. Propriété majoritairement non bâtie et accessoirement bâtie, de forme rectangulaire avec excroissance latérale à l'une de ses extrémités en façade arrière et dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la mise en service de la future station d'épuration. Tènement figurant au cadastre rénové de la commune de BEYNOST sous les numéros 270,269,267,266,265,264,621,268 et 263 de la section AL pour deux hectares trente-trois ares et quarante-huit centiares en cumulé. (soit respectivement : 970 m² pour la parcelle AL 270, 2692 m² pour la parcelle AL 269, 1123 m² pour la parcelle AL 267, 2744 m² pour la parcelle AL 266, 1500 m² pour la parcelle AL 265, 4412 m² pour la parcelle AL 264, 6743 m² pour la parcelle AL 621, 24 m² pour la parcelle AL 268 et 3140 m² pour la parcelle AL 263)

ADRESSE DU BIEN : Lieudit « les Bottes », chemin des Baterses à BEYNOST - 01700.

VALEUR VÉNALE : **1.680.000 € HT.**

1 – SERVICE CONSULTANT

Commune de BEYNOST. (par Madame Kheira LAKHDARI, DGS)

2 – DATE DE CONSULTATION

Date de consultation : 04/02/2020

Date de réception : 06/02/2020 (courriel)

Date de visite : préalablement effectuée

Date de constitution du dossier « en état » : 06/02/2020

**MINISTÈRE DE L'ACTION
ET DES COMPTES PUBLICS**

3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Cession d'un très grand terrain nu urbanisable à court terme et en partie encombré. Consultation à caractère réglementaire.

4 – DESCRIPTION DU BIEN

Un très grand tènement nu urbanisable à court terme à réception de la future station d'épuration et partiellement encombré de 2 parcelles bâties à démolir.

Ensemble immobilier ayant dépendu de 2 zonages à l'ancien PLU, soit respectivement les zones 2AU (soit l'ensemble des parcelles sauf 2) et UC (soit les parcelles AL 263 et 270) et relevant aujourd'hui d'un seul et même zonage AUA1s.

Tènement de très bonne planimétrie, de forme rectangulaire et disposant d'une façade en voirie sur le chemin des Baterses.

Projet de cession au bailleur social Dynacité suite à rétrocession à la commune par l'EPF de l'Ain de la parcelle AL 263 acquise par ce dernier au titre d'un portage foncier pour le compte de ladite commune.

5 – SITUATION JURIDIQUE

Nom du propriétaire : commune de BEYNOST (suite à rétrocession à son profit par l'EPF de l'Ain de la parcelle AL 263)

Situation locative : ensemble immobilier réputé libre de toute occupation au jour de sa cession.

Effet relatif : sans objet.

Références cadastrales : section AL numéros 270,269,267,266,265,264,621 et 268 pour 2 hectares 33 ares et 48 centiares en cumulé. (soit respectivement : 970 m² pour la parcelle AL 270, 2692 m² pour la parcelle AL 269, 1123 m² pour la parcelle AL 267, 2744 m² pour la parcelle AL 266, 1500 m² pour la parcelle AL 265, 4412 m² pour la parcelle AL 264, 6743 m² pour la parcelle AL 621, 24 m² pour la parcelle AL 268 et 3140 m² pour la parcelle AL 263)

6 – URBANISME ET RÉSEAUX

PLU : approuvé le 20/12/2012 avec date exécutoire au 11/01/2013. Modifié le 26/09/2017 avec date exécutoire au 29/09/2017. (adaptation de l'OAAP des Pinachères par la modification du règlement de la zone UB5) (modification faisant suite à l'adoption le 29/06/2017 du droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines du PLU) Révisé le 16/12/2019 avec date exécutoire au 08/01/2020.

Zone : AUA1s (secteur dépendant de la zone AUA ou zone destinée à assurer, à court terme, le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente et à accueillir des opérations à vocation résidentielle et d'hébergement. Pour information, la zone AUA est concernée par des périmètres d'Orientation d'Aménagement et de Programmation ainsi que par une servitude de mixité sociale et comprend des sous-secteurs AUA1 à AUA5 soumis à des règles de densité et à des destinations ou sous-destinations différentes, le secteur AUA1 pastillé « s » se caractérisant par une urbanisation liée à la mise en œuvre de la future station d'épuration).

Principales caractéristiques de la zone AUA 1 *hauteur des constructions : la hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures en sont exclus. La hauteur maximale est limitée à 11 m (ou R + 2) dans le secteur AUA1. Cette hauteur est à minorer de 2 m dans le cas de toitures terrasse. Une hauteur différente pourra être imposée pour tenir compte des hauteurs dominantes du patrimoine bâti et de l'ambiance générale des lieux. Ces limites ne s'appliquent pas aux dépassements ponctuels dus à des exigences techniques, aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ou dans le cas de travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure à celle fixée ci-dessus, ***implantation des constructions par rapport aux voles et emprises publiques :** le retrait des constructions est mesuré

horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement. Sont compris dans le calcul du retrait les saillies traditionnelles, éléments architecturaux, débords de toitures dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 m. Ne sont pas compris les saillies traditionnelles, débords de toitures, éléments architecturaux dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 m. Les bandes de constructibilité déterminent les règles d'implantation des constructions. Ces bandes sont établies parallèlement à l'alignement. On distingue les bandes de constructibilité principale d'une profondeur de 20 m et les bandes de constructibilité secondaire d'une profondeur autre. Le long des voies et emprises publiques, les façades des constructions s'implanteront dans une bande de 0 à 10 m au titre de la bande de constructibilité principale et respecteront les dispositions de l'article « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » pour ce qui est de la bande de constructibilité secondaire, ***implantation des constructions par rapport aux limites séparatives** : dans l'ensemble de la zone AUA, par rapport aux limites séparatives, les constructions s'implantent : -pour ce qui concerne la bande de constructibilité principale : sur une limite séparative au moins et, dans le cas d'un retrait, avec un retrait minimum de 4 m, -pour ce qui concerne la bande de constructibilité secondaire : soit avec un retrait minimum de 4 m, soit en limite à condition que la hauteur de la construction n'excède pas 3,5 m. Les constructions d'une hauteur de plus de 3,5 m sont autorisées en limite séparative à condition qu'il existe déjà une construction édifiée en limite séparative sur la parcelle voisine et sous réserve de jouxter cette construction, -en limite de secteur : avec un retrait minimum de 4 m, ***dispositions spécifiques** : un coefficient de biotope par surface (CBS) est imposé et comprend une part obligatoire aménagée en pleine terre (ou PCT). Le coefficient de biotope par surface et le coefficient de pleine terre sont calculés en rapport au tènement ou à l'unité foncière et peuvent être neutralisés dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble. Dans le secteur AUA1, le coefficient de biotope ne doit pas être inférieur à 20 % de la surface de pleine terre.

Réseaux : peu à assez distants au cas d'espèce en fonction de l'implantation des tènements.

7 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La valeur vénale réelle de cession du tènement d'ensemble non bâti en partie encombré ressort, après enquête, à un montant de l'ordre de : **1.680.000 € HT**. (hors marge forfaitaire de négociation de + ou - 10 % à appliquer au cas d'espèce le cas échéant)

8 – DURÉE DE VALIDITÉ :

18 mois

9 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols. L'évaluation contenue dans le présent avis correspond à la valeur vénale actuelle. Une nouvelle consultation du Domaine serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le directeur départemental des finances publiques et par délégation,
L'administrateur des finances publiques adjoint
directeur du pôle Etat expertises

Andy MUNDIKIJE

